

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17

Styrelsen och suppleanter

| | |
|------------------|------------------|
| Bengt Andersson | Ordförande |
| Alvar Bergqvist | Ledamot Vicevärd |
| Christina Rörsch | Ledamot |
| Marie Vedin | Ledamot |
| Jan Sjödin | Ledamot |
| Tarja Lindholm | Suppleant |
| Hans-Åke Persson | Suppleant |

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Andersson, Marie Vedin och Alvar Bergqvist var för sig.

Revisor

Revisor har under året varit Lennart Selin och Evert Ljungström, med Hans Karlsson och Annica Englund som revisorssuppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Marie Karlsson och Ann Johansson.

Fastighetsförvaltning

Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen. Marie Vedin har haft uppdraget som administrativ kontaktman. Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw och städning av HSB som anlitade entreprenörer. För den ekonomiska förvaltningen har Ekoni Redovisning svarat. Föreningen är medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Det kan konstateras att intresset är stort för att bli medlem i vår förening.

Ekonomi

Enligt tidigare stämmobeslut skall föreningen årligen avsätta medel enligt den upprättade 30-åriga underhållsplanen för fastigheterna. Den årliga avsättningen får dock inte göras utan stämmobeslut. Styrelsen har även en ambition att stärka ekonomin så att löpande underhåll ska klaras utan lån och även skapa utrymme för att kunna lösa hela eller delar av lån när så är möjligt.

Verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen äger följande fastighet, Gultörnet 3. På fastigheten finns 5 st bostadshus, som byggdes år 1956.

Information om fastigheterna

| Storlek | Antal | Kvm |
|-----------------|----------|------------|
| Bostäder | | |
| 2 r o k | 9 | 495 |
| 3 r o k | 60 | 4538 |
| 4 r o k | 9 | 918 |
| Summa | 78 | 5951 |
| Lokaler | 2 | 172 |

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll är följande åtgärder genomförda:

Den stora insatsen under året har varit investeringen i vår nya återvinningsanläggning för hushållsavfall. Vi har i flera år, i dialog med kommunen och Hemab, bevakat de alternativ för avfallsåtervinning som marknaden erbjuder. Efter att Härnösandshus tagit beslut att investera i så kallade Molocker (till hälften nedgrävda kärl), kände styrelsen att detta även var ett alternativ för vår förening. Vi valde dock att investera i ett fullsorteringsalternativ, då detta ger större bekvämlighet för våra medlemmar och på sikt också hålla våra kostnader för avfallshanteringen på rimliga nivåer. I samband med detta sattes även belysningsstolpar upp.

Hus A Totalrenovering av balkongdörr hos C Nordlöf.

Hus B (Brännavägen 23,25) Byte av gammal frånluftfläkt till modern frekvensstyrd, energisnål fläkt. Utbyte av gammal trasig mattvättmaskin till nyare modell.

Hus D (Brännavägen 19, 21) Målning av trapphus och räcken samt byte av belysningsarmaturer.

Hus E (Krokvägen 5, 7) Målning av trapphus och räcken samt byte av belysningsarmaturer.

Målning av vissa balkong undersidor där färg flagnat.

Framtida underhåll

Styrelsen har löpande översyn av fasadytor och fogar. Detta har blivit ett större problem på senare år på grund av det växlande vintervädret med ömsom regn och kyla, vilket gör att teglet spricker och flagnar.

Medlemsinformation

Trivselaktiviteter:

Under juni månad bjöds medlemmarna in till grillfest på gården. På grund av det osäkra vädret grillade vi ute och åt i föreningslokalen. Anslutningen var stor och stämningen god. Flera grillar var iordningställda för medtagen förtäring! Mat och dryck intogs under glatt sorl!

En av våra medlemmar, Ann Johansson, arrangerade vid två tillfällen i föreningslokalen trivselcafé som var mycket uppskattat. Boende i området fick möjlighet att till självkostnadspris fika och umgås.

Till lucia samlades ett trettiotal medlemmar till julgröt och skinksmörgås i föreningslokalen i närvaro av lucia med tärnor. Välbesökt!

| Flerårsöversikt (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 659 | 3 669 | 3 685 | 3 628 |
| Resultat efter finansiella poster | 457 | 511 | 733 | 618 |
| Soliditet (%) | 22 | 19 | 16 | 11 |
| Taxeringsvärde, tkr | 20 298 | 18 311 | 18 311 | 18 311 |
| Årsavgift/m2 | 598 | 599 | 602 | 593 |
| Bankskuld/m2 | 1 738 | 1 763 | 1 787 | 1 835 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 172 300 | 909 088 | 1 165 449 | 511 318 | 2 758 155 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 3 528 | 507 790 | -511 318 | 0 |
| Årets resultat | | | | 457 343 | 457 343 |
| Belopp vid årets utgång | 172 300 | 912 616 | 1 673 239 | 457 343 | 3 215 498 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 673 239 |
| årets vinst | 457 343 |
| | 2 130 582 |

| | |
|---------------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| till underhållsfond avsättes | 274 000 |
| i anspråkstagande av yttre fond | -352 142 |
| i ny räkning överföres | 2 208 724 |
| | 2 130 582 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2016-12-31 | -2015-12-31 |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 659 344 | 3 668 749 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 23 661 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 683 004 | 3 668 749 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -2 269 473 | -2 209 479 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -155 557 | -128 436 |
| Personalkostnader | 4 | -89 110 | -88 637 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -318 399 | -313 337 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 832 539 | -2 739 889 |
| Rörelseresultat | | 850 465 | 928 860 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 013 | 8 634 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -401 135 | -426 176 |
| Summa finansiella poster | | -393 122 | -417 542 |
| Resultat efter finansiella poster | | 457 343 | 511 318 |
| Resultat före skatt | | 457 343 | 511 318 |
| Årets resultat | | 457 343 | 511 318 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 9 900 830 | 9 744 179 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 900 830 | 9 744 179 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 900 830 | 9 744 179 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 13 506 | 18 409 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 13 506 | 18 409 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 8 | 2 130 179 | 2 130 179 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 2 130 179 | 2 130 179 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 629 774 | 2 466 227 |
| Summa kassa och bank | | 2 629 774 | 2 466 227 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 773 459 | 4 614 815 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 674 289 | 14 358 994 |

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 172 300 | 172 300 |
| Fond för yttre underhåll | | 912 616 | 909 088 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 084 916 | 1 081 388 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 1 673 239 | 1 165 449 |
| Årets resultat | | 457 343 | 511 318 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 130 582 | 1 676 767 |
| Summa eget kapital | | 3 215 498 | 2 758 155 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 10 496 342 | 10 644 210 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 496 342 | 10 644 210 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 147 868 | 147 868 |
| Inre reparationsfond | 10 | 201 116 | 231 188 |
| Leverantörsskulder | | 33 092 | 39 562 |
| Övriga skulder | | 42 710 | 30 050 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 537 663 | 507 961 |
| Summa kortfristiga skulder | | 962 449 | 956 629 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 674 289

14 358 994

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Taxeringsvärde, tkr

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgifter/m²

Totala årsavgifter genom total bostads/lokalyta.

Bankskuld/m²

Total bankskuld genom total bostads/lokalyta

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättningen | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 288 348 | 3 290 599 |
| Hyror lokal | 8 000 | 8 880 |
| El | 197 876 | 205 710 |
| Hyror garage | 96 480 | 96 480 |
| Hyror p-platser | 68 640 | 67 080 |
| Övriga intäkter | 23 661 | 0 |
| | 3 683 005 | 3 668 749 |

Not 3 Rörelsens kostnader

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader/reparationer | | |
| Fastighetsskötsel | 83 100 | 82 926 |
| Städ | 64 743 | 64 072 |
| Snöröjning/sandning | 81 734 | 40 204 |
| Reparationer/underhåll | 53 789 | 85 195 |
| Planerat underhåll | 352 142 | 270 472 |
| Reparation tvättstuga | 17 954 | 15 039 |
| Underhåll 5-årsplan | 11 788 | 63 706 |
| Utemiljö | 20 920 | 29 939 |
| | 686 170 | 651 553 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 327 276 | 341 771 |
| Fjärrvärme | 696 272 | 665 277 |
| Vatten | 239 539 | 234 292 |
| Renhållning | 106 423 | 109 927 |
| | 1 369 510 | 1 351 267 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Fastighetsförsäkringar | 49 514 | 47 324 |
| Kabel TV och Internet | 102 356 | 102 457 |
| | 151 870 | 149 781 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | | |
| Fastighetsskatt | 61 923 | 56 879 |
| | 61 923 | 56 879 |

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Ersättning till revisor | 6 000 | 6 000 |
| Redovisningstjänster/förvaltning | 90 209 | 88 932 |
| Övriga externa kostnader | 59 348 | 33 505 |
| | 155 557 | 128 437 |

Not 4 Styrelsearvoden

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse | 76 000 | 76 000 |
| | 76 000 | 76 000 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 13 110 | 12 637 |
| | 13 110 | 12 637 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 89 110 | 88 637 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivn byggnad/ombyggnad | 313 337 | 313 337 |
| Avskrivn markanlägggn | 5 062 | 0 |
| | 318 399 | 313 337 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 128 624 | 17 128 624 |
| Inköp | 475 050 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 603 674 | 17 128 624 |
| Ingående avskrivningar | -7 384 445 | -7 071 108 |
| Årets avskrivningar | -318 399 | -313 337 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 702 844 | -7 384 445 |
| Utgående redovisat värde | 9 900 830 | 9 744 179 |
| Bokfört värde bostäder | 20 151 000 | 18 033 000 |
| Bokfört värde lokaler | 147 000 | 278 000 |
| | 20 298 000 | 18 311 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 251 926 | 251 926 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 251 926 | 251 926 |
| Ingående avskrivningar | -251 926 | -251 926 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -251 926 | -251 926 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

| Namn | Antal | Anskaffn. värde | Bokfört värde | Marknads- värde |
|---------------|------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | 15 420,374 | | | |
| Lux Räntefond | 4 | 2 130 179 | 2 130 179 | 2 229 940 |
| | | 2 130 179 | 2 130 179 | 2 229 940 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 135288 | 4,85 | 2022-03-30 | 124 900 | 132 700 |
| Stadshypotek 146371 | 1,78 | 2020-09-30 | 1 170 000 | 1 200 000 |
| Stadshypotek 141865 | 2,65 | 2019-04-30 | 4 179 710 | 4 222 578 |
| Stadshypotek 114713 | 5,05 | 2017-06-01 | 4 995 600 | 5 050 800 |
| Stadshypotek 133840 | 4,85 | 2021-10-30 | 174 000 | 186 000 |
| | | | 10 644 210 | 10 792 078 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 147 868 | 147 868 |

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 9 904 870 kr

Not 10 Fond för inre underhåll

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 231 188 | 285 214 |
| Uttag under året | -30 072 | -54 027 |
| | 201 116 | 231 187 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter och andra avgifter | 0 | 12 637 |
| Upplupna utgiftsräntor | 43 966 | 46 362 |
| Förutbetalda årsavgifter | 305 626 | 279 908 |
| Interimsskulder | 188 070 | 169 053 |
| | 537 662 | 507 960 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 960 000 | 11 960 000 |
| | 11 960 000 | 11 960 000 |

Not 13 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand

Alvar Bergqvist

Bengt Andersson

Jan Sjödin

Marie Vedin

Christina Rörsch

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lennart Selin
Revisor

Evert Ljungström
Revisor